

## 1. Il diritto di voto in assemblea

- la limitazione delle deleghe
- il comproprietario
- la rappresentanza nel supercondominio: rinvio
- il divieto di delega all'amministratore
- il nudo proprietario e l'usufruttuario

### *Vecchio*

*Art. 67 c.c. – Ogni condomino può intervenire all'assemblea a mezzo di rappresentante.*

*Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nella assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.*

*L'usufruttuario di un piano o porzione dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.*

*Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.*

### *Nuovo*

*Art. 67 disp. att. c.c. – Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.*

*Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.*

*Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condomino deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.*

*Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida e il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.*

*Ogni limite o contraddizione al potere di rappresentanza di considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dell'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.*

*All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.*

*L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.*

*Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratta di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.*

*Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.*

### 1.1 La limitazione delle deleghe

Ciascun condomino può partecipare all'assemblea a mezzo di un proprio rappresentante: anche il Legislatore della riforma conferma il fondamentale diritto del condomino di astenersi dal partecipare personalmente in assemblea e di delegare anche un terzo a presenziarvi in sua vece per ivi esporre le di lui ragioni e esprimere per lui il voto secondo le direttive impartitegli, ovvero secondo la propria discrezionalità di cui naturalmente dovrà rispondere.

La delega, aggiunge il nuovo testo dell'articolo in esame, deve essere conferita in forma scritta, adeguandosi in tal modo alla prassi ormai consolidata di riportarne il testo in calce all'avviso di convocazione, così da facilitarne al condomino il rilascio in favore di persona di sua fiducia. Nulla vieta al regolamento di prevedere lo specifico conferimento di delega notarile a persona estranea al condominio, dovendosi ritenere della clausola come finalizzata a preferire un diretto interessato del condominio alla gestione dei beni comuni.

La novità della riforma consiste nell'aver limitato il numero delle deleghe di cui ciascun condomino, o terzo estraneo alla compagine condominiale, può essere portatore in assemblea, qualora i partecipanti al condominio siano in numero a venti: il nuovo art. 67 disp. att. c.c dispone infatti che in tal caso il delegato non può rappresentare più di un

quinto dei condomini e del valore proporzionale. Il che significa che, nonostante l'infelice formula testuale della norma, il delegato non può ricevere un numero di deleghe superiore a un quinto del complessivo delle teste di cui si compone il condominio e che contestualmente neppure superino il quinto del valore dell'edificio. E così, prendendo come esempio il riferimento assunto dal Legislatore, il delegato può rappresentare il assemblea non più di quattro condomini, sempre che costoro, complessivamente considerati, non siano titolari di oltre duecento millesimi.

Così disponendo, il Legislatore dimostra di volere incentivare la personale partecipazione del singolo condomino all'assemblea, proprio per evitare la concentrazione di deleghe in capo a un solo soggetto che, benché apparentemente rappresentativo della volontà dei suoi deleganti, spesso è invece portatore di un suo individuale interesse in grado di condizionare le scelte in assemblea: non è evidentemente sfuggito al Legislatore il fatto che con il solo 20% del numero delle teste e di millesimi (e quindi doppia maggioranza) è impedito di assumere qualsiasi delibera, essendo necessario, per l'approvazione di questa, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea purché portatori di almeno un terzo dell'intero valore millesimale (almeno 333 millesimi).

Resta sempre salva la possibilità per il regolamento di indicare anche la qualità del delegato, nel senso che è legittimo il divieto di conferire la delega a un estraneo del condominio, che non sia coniuge del proprietario dell'unità immobiliare oppure suo parente.

Si tratta, comunque, di limiti che, se da un lato tendono a privilegiare una certa familiarità nel condominio, dall'altro, soprattutto in realtà condominiali con un elevato numero di partecipanti, rendono difficoltoso il raggiungimento delle necessarie maggioranze per deliberare e quindi portano il condomino nella spiacevole situazione di non riuscire ad assumere decisioni importanti per la manutenzione dei beni comuni. Spetta al presidente dell'assemblea il compito, ancor prima di dare avvio alla trattazione degli argomenti, di accertare la validità costituzionale dell'assemblea e quindi anche le regolarità delle deleghe. L'eventuale partecipazione di un soggetto estraneo o privo di valida delega non si riflette comunque sulla validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni assunte, salvo che la partecipazione e il voto espresso da costui abbia influito sulle maggiori richieste oppure sullo svolgimento della discussione e, di conseguenza sull'esito della votazione. Le delibere, a questo punto, vengono sottoposte alla cosiddetta "prova di resistenza", vale a dire all'accertamento se, quando anche il voto irregolarmente espresso dal falso delegato, avrebbero raggiunto la maggioranza volute della legge per essere legittimamente assunte.

Quanto al contenuto, la delega può essere in bianco oppure specificata. La prima non contiene alcuna indicazione, se non la ratifica incondizionata di qualsiasi decisione assunta in assemblea dal delegato. La seconda definita anche "titolata", precisa invece la votazione che il delegato dovrà esprimere su ogni argomento posto all'ordine del giorno.

In ogni caso, i rapporti fra il rappresentante intervenuto e il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato e l'eventuale conflitto che dovrebbe insorgere tra di loro non va a influire sulla delibera assunta dal condomino delegato.

## 1.2 Il comproprietario

Si è visto che il sesto comma dell'art. 1136 c.c. dispone che l'assemblea non può deliberare se non consta che siano stati regolarmente convocati tutti gli aventi diritto. Il che porta a fondatamente ritenere, in primo luogo, che se una unità immobiliare è appartiene in proprietà pro indicisa a più persone l'invito va fatto a tutti i comproprietari e non a uno solo.

Quanto alla partecipazione in assemblea, normalmente accade che i comproprietari si accordino prima su chi, tra di loro dovrà personalmente presenziare alla riunione per esprimere il voto in nome e per conto di tutti gli altri. È frequente il caso della cointestazione del bene tra marito e moglie conviventi, talché addirittura può presimersi che 'avviso di convocazione inviato solo all'uno sia comunque portato a conoscenza anche dell'altro: all'assemblea partecipa indifferentemente uno dei coniugi oppure entrambi e uno dei due manifesta il proprio voto vincolante anche per l'altro coniuge.

Può invece accadere che l'unità immobiliare resti cointestata ai coniugi non conviventi in quanto separati o divorziati e che entrambi pur con interessi configgenti, si presentino contemporaneamente in assemblea, senza avere preventivamente deciso che dovrà esprimere il voto.

Già il vecchio testo della norma in esame forniva la soluzione al problema, nel senso che stabiliva che qualora l'immobile fosse in comproprietà tra più persone, il diritto di voto spettava a un solo rappresentante designato da loro stessi, in caso di disaccordo scelto per sorteggio dal presidente dell'assemblea. Tale principio è stato sostanzialmente recepito anche dal Legislatore della riforma, con la particolare variante però in ordine alla nomina di colui che deve rappresentare la comunione in assemblea ed esprimere il voto per conto della comunicazione stessa.

Il secondo comma del nuovo art. 67 disp. att. c.c. dispone, infatti, che il rappresentante deve essere nominato dai comproprietari ai sensi dell'art. 1106 c.c., cioè dalla maggioranza di loro calcolata secondo il valore delle rispettive quote. Il richiamo a tale criterio non è sicuramente felice, se si considera che in tal modo si obbliga i comproprietari non solo a provvedere alla nomina del rappresentante ancor prima che si tenga l'assemblea, ma anche di ricorrere inevitabilmente all'autorità giudiziaria qualora siano solo in due con quote uguali, nel momento in cui i relativi interessi

non corrispondano: si presi all'ipotesi più sopra indicata di comproprietà dell'unità immobiliare in capo a coniugi separati o divorziati che magari non hanno raggiunto una specifica intesa.

Il sistema di sorteggio a cura del presidente dell'assemblea era certamente preferibile e senza dubbio di più pratica applicazione, al punto da non intendere la finalità che ha spinto il Legislatore della riforma a intervenire in merito.

### **1.3 La rappresentanza nel supercondominio: rinvio**

Il terzo comma dell'articolo in esame è totalmente nuovo ed è già stato sufficientemente esaminato unitamente alla trattazione dell'art. 1117-bis c.c. di supercondominio, a cui si rimanda.

Si tratta, invero, di una forte limitazione al diritto di ogni singolo condomino di partecipare personalmente all'assemblea del supercondominio, essendo egli obbligato, nel caso in cui i condomini siano più di sessanta, a nominare un rappresentante che presenzi ed esprima il voto all'assemblea generale in sostituzione di tutti i partecipanti del singolo condominio facente parte del più ampio complesso condominiale. Ciò accade per le dedibere inerenti alla gestione ordinaria della parti comuni a più condomini e alla nomina dell'amministratore.

Il rappresentante, al cui potere non possono essere posti né limiti e né condizioni, risponde del suo operato secondo le regole previste per il mandato e è tenuto a comunicare all'amministratore di ciascun condominio dapprima l'ordine del giorno su cui l'assemblea del supercondominio dovrà deliberare e poi l'esito dell'assemblea stessa: spetterà naturalmente a ogni amministratore relazionare infine la propria assemblea sull'operato del rappresentante e sulle comunicazioni da questi ricevute.

### **1.4 Il divieto di delega all'amministratore**

L'amministratore non può essere delegato dai condomini a partecipare a nessuna assemblea: questo è quanto previsto dal nuovo quarto comma della novella in esame.

Già si è detto della più volte manifestata volontà del Legislatore della riforma di vedere con più favore la personale partecipazione del condominio all'assemblea del proprio condominio. Con il precetto in esame ancor più esprime tale non tanto valeva preferenza, soprattutto per evitare che l'amministratore diventi il mezzo abitudinario per molti condomini per astenersi dal partecipare in concreto alla vita del proprio condominio, appunto conferendoli la delega a partecipare alle varie assemblee.

Si è posto spesso il problema della validità o meno della delega conferita all'amministratore. La realtà condominiale registra spesso la presenza di situazioni di conflitto d'interesse che rendono a volte difficile il bilanciamento tra gli stessi individui e quelli della collettività condominiale unitariamente considerata. Simile problematica assume particolare rilievo proprio in relazione alla nomina dell'amministratore.

Le decisioni dei giudici su tale tematica, pur nella varietà dei casi, hanno espresso comunque una esigenza comune, quella cioè di evitare un soggetto portatore di un interesse proprio e diverso da quello del condominio possa agire o partecipare a una decisione assunta invece nell'interesse della collettività condominiale. La verifica del conflitto di interessi va condotta in concreto e con valutazione a posteriori al fine di verificare se nella realtà l'interesse estraneo dell'amministratore sia stato effettivamente anteposto a quello generale. Tale ormai consolidato principio (Cass. 10 agosto 2009, n. 18192) porta a escludere la rilevanza di una valutazione solo generica e astratta del potenziale conflitto.

Il problema si era posto con frequenza nel caso in cui l'amministrazione riceva deleghe di rappresentare uno o più condomini in assemblea. Non sussistono problemi nel caso di conferimento di delega vincolata, di delega cioè che espressamente indica al delegato il voto da esprimere su ogni argomento posto all'ordine del giorno. Non così può dirsi quando all'amministratore viene conferita una delega senza alcuna indicazione di voto. In tal caso il conflitto deve ritenersi certamente presente nella materie relative alla discussione e alla approvazione del rendiconto consuntivo della gestione e alla nomina dell'amministratore, nonché a tutti i casi in cui i condomini sono chiamati a valutare il di lui operato. Ciò ha imposto l'applicazione in via analogica di quanto la legge prevede in tema di società (art. 2373 c.c.), talché la delibera adottate con il voto favorevole dell'amministratore portatore di deleghe deve essere sottoposta alla cosiddetta prova di resistenza: ove la delibera sia stata assunta con il voto determinate dall'amministratore, essa deve ritenersi annullabile e quindi impugnabile entri i perentori termini di cui all'art. 1137 c.c.. Infatti, sotto tale profilo vale il principio generale secondo cui il controllato, appunto l'amministratore, non può essere contemporaneamente di sé stesso per effetto della delega conferitagli dal condomino.

### **1.5 Il nudo proprietario e l'usufruttuario**

Si è visto, a proposito dell'obbligo dell'amministratore di convocare in assemblea tutti gli aventi diritto (art. 1136, sesto comma c.c. e 66 disp. att. c.c.), che sia il nudo proprietario sia l'usufruttuario sono condomini a tutti gli effetti e come tali sono tenuti, al pari degli altri, a concorrere alla formazione della volontà del condominio.

Il sesto comma della novella in esame conferma che l'usufruttuario ha il diritto di partecipare all'assemblea e di esprimere il proprio voto negli affari che riguardano l'ordinaria amministrazione e il semplice godimento delle cose e

dei servizi comuni. Spettano, invece, al nudo proprietario tutte le decisioni riguardanti le innovazioni, le ricostruzioni e le manutenzioni straordinarie della parti comuni dell'edificio.

Il nuovo settimo comma prevede un'eccezione, nel senso che il diritto di voto spetta cumque all'usufruttuario qualora il nudo proprietario si rifiuti di eseguire le riparazioni del bene poste a suo carico ovvero ne ritardi l'esecuzione senza giustificato motivo. In simile situazione, peraltro, prevista espressamente dall'art. 1006 c.c., gli è data facoltà di farle eseguire a proprie spese e di richiederne il rimborso alla cessazione dell'usufrutto; del pari dicasi nel caso di migliorie (art. 985 c.c.) e addizioni (art. 986 c.c.). in questi casi il Legislatore della riforma, oltre al rimborso al termine dell'usufrutto, correttamente gli attribuisce anche il diritto di voto in assemblea in vece del nudo proprietario: è importante che il tutto ciò venga data comunicazione all'amministratore affinché provveda a inviare l'avviso di convocazione all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Al di fuori di tale particolare fattispecie, l'usufruttuario non può essere sostituito dal nudo proprietario nelle decisioni riguardanti spese o interventi che la legge pone nella sua esclusiva competenza, salvo che sia conferita specifica delega. Né lui può sostituire il nudo proprietario, qualora l'assemblea sia chiamata a deliberare opere di straordinaria manutenzione e di ricostruzione dei beni o dei servizi comuni. Ognuno di loro è infatti titolare di un diverso e autonomo diritto che, seppur esercitabile in funzione della medesima unità immobiliare, li legittima da un lato a partecipare – anche contestualmente – all'assemblea e dall'altro a esprimere la propria volontà non già in sostituzione dell'uno o dell'altro, bensì in assoluta autonomia e su materie diverse.

Neppure è data facoltà all'assemblea di introdurre deroghe ai criteri di imputazione e di ripartizione che la legge ha fissato per tali due diversi soggetti: le spese a carico dell'usufruttuario devono essere solo da lui deliberate, non potendo l'assemblea decidere invece diversa soluzione.

A carico dell'usufruttuario sono le spese ed, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa, nonché le riparazioni straordinarie che si sono rese necessarie a seguito dell'inadempimento degli obblighi di ordinaria amministrazione. Grava così sull'usufruttuario l'obbligo di contribuire alle spese condominiali relative alla manutenzione ordinaria delle cose e dei servizi comuni, come il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e le piccole riparazioni dell'ascensore in quanto lavori di modesta entità e di costo non elevato in relazione al reddito astratto dell'appartamento. All'usufruttuario spetta il diritto di voto in tema di nomina dell'amministratore e di determinazione del suo compenso, mentre il caso di modifica delle tabelle millesimali è richiesta anche la presenza del nudo proprietario.

Può dirsi invece che sono a carico del nudo proprietario tutte quelle spese che non sono prevedibili come effetto normale dell'uso del godimento della cosa, che consistono nella sostituzione o nel ripristino di parti essenziali della struttura della cosa, il cui costo risulti sproporzionato rispetto al reddito normale della cosa stessa.

Tale distinta legittimazione comporta che l'avviso di convocazione della essere inviato al nudo proprietario o all'usufruttuario a seconda che l'ordine del giorno interessi l'uno o l'altro. L'errata convocazione dell'uno e dell'altro potrebbe portare alla annullabilità delle eventuali delibere assunte.

Tutto ciò vale ai fini della manifestazione del voto in assemblea, nonché nel rapporto intero di debito-credito tra nudo proprietario e usufruttuario.

La novità della riforma consiste infatti nel prevedere la solidarietà tra l'uno e l'altro per il pagamento di quanto da loro complessivamente dovuto al condominio. Il nuovo Legislatore, con l'aggiunta di un ultimo comma all'art. 67 in esame, ha inteso in tal modo porre al sicuro il diritto di credito del condominio, legittimo ora a richiedere all'uno o all'altro l'intera quota di spettanza delle loro unità immobiliari di riferimento.

### *In sintesi*

le novità apportate alla norma in esame sono senza dubbio da valutare positivamente, per avere innanzi tutto previsto l'obbligatorietà della forma scritta della delega e, soprattutto, per avere posto un limite, peraltro sufficientemente ampio, al numero delle deleghe di cui può essere portatore un condomino o anche un terzo alla compagine condominiale.

Minor plauso meritano per il vero sia il complesso meccanismo previsto per la nomina del rappresentante tra i comproprietari del bene e, ancor meno, quello stabilito per la partecipazione all'assemblea del supercondominio, destinato quest'ultimo, anche in considerazione dell'elevato quorum richiesto per la nomina del rappresentante, a ricorrere ancor più all'autorità giudiziari.

Bene invece il divieto di conferire delega all'amministratore, troppo spesso quest'ultimo portato a tutelare un proprio interesse all'approvazione del proprio operato piuttosto che a tutelare quello più generale del condominio.

Sicuramente più agevole per il condominio riscuotere le quote condominiali dal nudo proprietario e dall'usufruttuario, stante la loro solidarietà nel pagamento di quanto dovuto.